

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL – FAMILIA

E. S. D.

RADICADO: 19573-31-03-001-1999-00030-03
DEMANDANTE: JOSÉ EVER CANDELO
DEMANDADO: INGENIO LA CABAÑA Y OTROS
PROCESO: DIVISORIO AGRARIO
ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

PATRICIA CALVETE CAMARGO, abogada titulada e inscrita, portadora de la cédula de ciudadanía No. 63.292.638 de Bucaramanga (Santander) y de la Tarjeta Profesional No. 97026 del C.S. de la J., en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad **INGENIO LA CABAÑA S.A.**, identificada con NIT 891.501.133-4, respetuosamente y dentro del término otorgado de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del Auto proferido el 25 de junio de 2020 en el proceso de la referencia (26 de junio de 2020), me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia No. 04-2018, de la siguiente forma:

I. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO:

1. Inconsistencia en el área (ítem utilizado como base de distribución):

Teniendo en cuenta que, en este caso, la base de distribución para los comuneros, de los dineros recibidos por concepto del remate del predio objeto del presente proceso, y de los gastos divisorios (en los que incurrieron los diferentes comuneros), va directamente ligada al área del predio en comunidad; me permito hacer algunas observaciones respecto a este ítem, teniendo en cuenta las múltiples inconsistencias que se han vislumbrado en el proceso, las cuales impiden hacer una distribución justa y equitativa.

1.1. La titularidad:

El predio materia del proceso de la referencia, corresponde al predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 130-3624 y Cédula Catastral No. 0002-0006-0144, cuya área real es veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20 Has 3.200 M2), según lo establece:

1.1.1. El Folio de Matrícula Inmobiliaria.

Me permito relacionar el extracto del Folio de Matricula Inmobiliaria del predio, con la finalidad de que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán constate que, en la descripción de cabida y linderos, se menciona que este tiene un área de extensión de treinta y un (31) y un cuarto $\frac{1}{4}$ de plazas, lo que corresponde a veinte hectáreas tres mil doscientos metros (20 Has. 3.200 M2) aproximadamente.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO EL TULIPAN DE 31 Y 1/4 DE PLAZAS, CON CASA, EN EL SITIO DE EL TULIPAN, MUNICIPIO DE MIRANDA. LINDEROS: NORTE, CON LA QUEBRADA DE LAS CAÑAS Y CON LA PROPIEDAD DE JUAN ANDRES AGUILAR, LORENZO VILLEGAS Y JUANA VILLEGAS; ORIENTE, CON PROPIEDAD QUE FUE DE CARLOS J., EDER, QUE HOY CONSTITUYE LA HACIENDA DE TIERRADURA Y CON PREDIOS DE JUAN ANDRES AGUILAR, ISIDORO VILLEGAS Y LORENZO VILLEGAS; SUR, CON PREDIOS DE TEODORA SUAREZ, MANUEL YAMEL Y BERNARDA MORENO; Y OCCIDENTE, CON PREDIOS QUE FUE DE JOSE MARIA AAPARICIO, HOY DE PROVILIANO RIVAS GUEVARA -REMATE EN PROCESO DIVISORIO AGRARIO (DIVISION POR VENTA) RADICACIÓN 1999-00030 DE FECHA 29/03/2016 CITA ÁREA DE 221.200 M2 CONFIRMADA POR EL JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA, MEDIANTE INTERLOCUTORIO #010 DE 26/02/2018 (OFICIO #121 DE 05/03/2018)

La Oficina de Registro del Circulo de Puerto Tejada inscribe en el Folio de Matricula Inmobiliaria del predio, la nota de que éste tiene un área de extensión de doscientos veinte un mil doscientos metros cuadrados (221.200 M2 / equivalente a 22 Has 1.200 M2), atendiendo a la orden y confirmación que recibe del Juzgado de conocimiento, más no porque considere que existe congruencia y se ajuste a derecho dicha solicitud, tal es así que, presentó la nota devolutiva No. 2017-130-6-427, en donde señaló: (documento que obra en el expediente).

"LAS PROTOCOLIZACIONES NO SON OBJETO DE REGISTRO (ARTICULO 4 LEY 1579 DE 2012)"

"EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE EL AREA Y/O LOS LINDEROS DEL PREDIO CITADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO Y LOS INSCRITOS EN EL FOLIO DE MATRICULA Y/O ANTECEDENTES QUE SE ENCUENTRAN EN ESTA OFICINA DE REGISTRO. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 16, ARTICULO 29 Y ARTICULO 49 LEY 1579 DE 2012, E INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA 01 Y 11 DEL IGAC Y SNR"

Es decir que, a consideración de la Oficina de Registro, no existe congruencia entre el área y/o linderos referenciados en la solicitud de inscripción del Acta de remate, y la información y/o antecedentes inscritos en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 130-3624 que corresponden al predio identificado con Cédula Catastral No. 0002-0006-0144.

1.1.2. La Escritura Pública No. 274 de 1986.

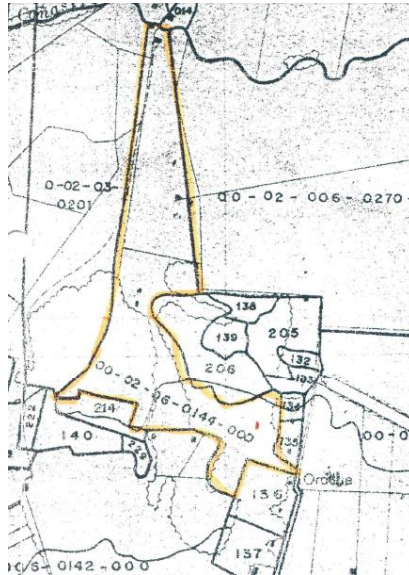
En la Escritura Pública No. 274 de 1986 se protocoliza el juicio de sucesión intestada del Sr. Abel Aguilar, tramitado y terminado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Puerto Tejada, el cual se encuentra inscrito en la Oficina de Registro del Circulo de Puerto Tejada el 09 de abril de 1986, en donde consta, entre otras cosas, lo siguiente:

DISTRIBUCION:
HEREDERA UNICA DE ELVIRA AGUILAR DE CARABALI,
MIGLIA MARIA, ANA CECILIA Y ALBA MARY AGUI--
MAR LUQUIMI, HA DE HABERSE.....
...les entera y paga así:
...600.000 acciones de dominio, de valor -
...un peso c/u., del avalúo dado a la
...con sus correspondientes cultivos, de
...extensión superficial de veinte (20)
...hectareas y 3.200M2., ubicada en la sección
...Tulipán jurisdicción del Municipio de Mi
...anda (Cauca), alinderada así: NORTE, que--
...brada de Las Cañas y propiedad de Juan An--
...rés Aguilar, Lorenzo Villegas y Juan Villegas;
...SUR, predios de Teodora Suárez, Manuel
...amel y Bernarda Moreno; ORIENTE, hacienda
...de Tierradura que fué de Eder Carlos J. y -
...predios de Juan Andrés Aguilar, Isidoro Vi
...legas y Lorenzo Villegas; y, OCCIDENTE, con
...predio de Provilliano Rivas Guevara. Está com
...puesta con cierros de carcas de alambre de
...pues y fue adquirida por el extinto mediante
PASAN...

Es claro entonces que, el predio objeto de distribución entre las herederas del Sr. Abel Aguilar, se trata de un predio de una extensión superficial de veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20 Has. 3.200 M²), tal como se relaciona en el extracto del documento del juicio de sucesión.

1.1.3. Carta Catastral.

De conformidad con la Carta Catastral, el predio materia del proceso identificado con Cédula Catastral No. 0002-0006-0144, tiene la siguiente forma:



Mientras que el predio adjudicado erróneamente en remate, tiene la siguiente forma (sin justificación alguna), invadiendo cédulas catastrales de terceros:



1.2. Los soportes documentales que obran dentro del proceso, tales como:

1.2.1. Informe del evaluador.

Dentro del expediente, se encuentra el avalúo presentado por el perito evaluador, el Sr. Edgar Adel Manzano Valencia, sobre el cual se promocionó la subasta ante terceros interesados; quien referenció lo siguiente en el primer informe presentado, respecto al predio objeto de la experticia:

"1.1. PREDIO DENOMINADO "TULIPAN":

1.1.1. Tipo de avalúo solicitado: COMERCIAL

1.1.2. Ubicación: VEREDA TULIPAN – TIERRADURA – MIRANDA - C

1.1.3. Matricula Inmobiliaria No.:130-0003624 Oficina de Registro de Puerto Tejada C

1.1.4. Matricula Predial: 000200060144000

1.1.5. Área del Lote: 203.200 M2 = 20 ha. + 3.200 M2

1.1.6. Avalúo Impuesto Predial: \$360.461.000

1.1.7. Avalúo Comercial: \$812.800.000 = \$4.000 el M2

1.1.8. Método para el Avalúo: COMPARATIVO"

Cabe precisar que este informe fue objetado por la Sra. Consuelo Polanco Moreno (apoderada del Sr. José Ever Cándelo y Esther Lidia Cándelo), en el sentido de solicitar: i) Corregir el error de extensión que corresponde a sus poderdantes; ii) Explicar y presentar documentos que permitan hacer el análisis comparativo para establecer el precio real del metro cuadrado; y, iii) Corregir el valor asignado al predio objeto de división. Es decir que, no fue objetada en ningún momento el área de extensión total del predio, la cual es veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20 Has. 3.200 M2), sino únicamente los puntos señalados.

En respuesta a lo anterior, el perito evaluador procedió a efectuar los ajustes pertinentes respecto al área de los poderdantes de la Sr. Consuelo, a establecer un precio de cinco mil pesos m/cte. (\$5.000) por metro cuadrado (M2), y a establecer que el predio tendría un valor comercial de mil ciento cinco millones novecientos noventa y cinco mil ochocientos pesos m/cte. (1.105.995.800). Sin hacer alusión en ningún momento a que, el área total del predio objeto de avalúo, era distinta a la ya citada de (20 Has. 3.200 M2).

1.2.2. En el Acta de Diligencia de Secuestro.

En el Acta de diligencia del secuestro del predio referido en el punto anterior, que se efectuó el 12 de noviembre del año 2015, la cual consta en el expediente, se manifiesta lo siguiente respecto del área del predio: "Teniendo en cuenta que el predio materia de esta diligencia tiene una extensión aproximada de 20 hectáreas más 3.200 metros cuadrados, es decir, 203.200 metros cuadrados y que es bastante irregular en su topografía (...)".

Es decir que, el avalúo y el secuestro realizado dentro del proceso, se efectuó sobre un predio con un área de veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20 Has. 3.200 M2 / equivalente en metros cuadrados a 203.200 M2).

1.2.3. En el proceso de Petición de Herencia (Juzgado Promiscuo de Familia de Puerto Tejada).

Siendo parte de este expediente, lo aportado por la contraparte, para hacer valer sus derechos sobre el predio materia de este proceso, se encuentra el pronunciamiento del Juez de conocimiento del Juzgado Promiscuo de Familia de Puerto Tejada, referencia en la sentencia proferida dentro del proceso de petición de herencia adelantando por Herederos de la Familia Aguilar, el aparte que me permito copiar a continuación:

Se debe precisar primero, que según las pruebas aportadas del proceso divisorio fallado en el Juzgado Civil del Circuito de esta ciudad, el bien inmueble adjudicado dentro del proceso sucesorio intestado del causante ABEL AGUILAR, tiene una extensión superficial real de 20 HECTAREAS más 3.200 metros cuadrados y no 22 HECTAREAS más 1.200 metros cuadrados como se indica en la demanda.

1.3. Inconsistencias en las disposiciones del Juez.

Como en reiteradas oportunidades hemos manifestado; la determinación en el Acta de Remate de un área diferente obedece a un error del Juez, al permitir que se invadieran predios de terceros, como lo son: i) El predio de la sociedad Agrocañas S.A. con NIT 917.000.382-2, el cual se identifica con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 130-18777 y Cédula Catastral No. 002-0006-0206-000; y, ii) Dos (2) de los predios de la Sr. María del Rosario Rivas con Cédula de Ciudadanía No. 41.529.869, los cuales se identifican con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 130-3210 - Cédula Catastral No. 02-006-0214-000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 130-5056 - Cédula Catastral No. 02-006-0140-000.

Todos los puntos anteriormente señalados, se traen a colación con la finalidad de que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán pueda identificar que, de conformidad con la información que reposa en el expediente y en los títulos de propiedad del referido predio (tal como ya se señaló de manera específica en el escrito de reparos a la sentencia, en donde se efectuó un recuento de la titulación del predio), se puede constatar claramente que en todo momento se ha hecho alusión a un lote de terreno que tiene un área de veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20 Has. 3.200 M2) y no veintidós hectáreas mil doscientos metros cuadrados (22 Has. 1.200 M2), como erróneamente fue adjudicado en remate; y aunque se recurrió fallidamente con diferentes recursos jurídicos, para resaltar el error que estaba arrastrando este proceso; no está de demás que el Tribunal verifique que el predio materia del proceso divisorio, es diferente al subastado y entregado por el Juez; y pese a que en esta instancia se esté debatiendo la Sentencia No. 04-2018 (Referente a la distribución del producto obtenido del remate); bajo los principios de interpretación legal de las normas procesales y primacía de la realidad sobre los aspectos formales, no se pueden pasar por alto, las inconsistencias materiales del proceso divisorio en sus diferentes etapas.

Según la tradición del inmueble y considerando que el predio tiene un área de veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20Has. 3200M2); los comuneros tendrían la siguiente distribución de área:

TITULAR DEL DERECHO	ÁREA M2
Ingenio La Cabaña S.A.	116.561,84
Herederos Luis Francisco Rodriguez	16.800,00
Herederos de Elvira Aguilar	9.331,68
Herederos de Alba Mary Aguilar	11.920,18

Herederos de Ana Cecilia Aguilar	27.520,18
Herederos de Ligia Aguilar	21.067,00
Total	203.200,88

No obstante, la Sentencia No. 04-2018 presenta inconsistencias respecto al área base utilizada para la distribución, pues utiliza la base de veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20 Has. 3.200 M2) para distribuir los dineros a favor de Ingenio La Cabaña y de los Herederos de Luis Francisco Rodríguez, conservando los (116.561,84 M2) y los (16.800,00 M2), para estos comuneros respectivamente. Mientras que, utiliza la base de veintidós hectáreas mil doscientos metros cuadrados (22 Has. 1.200 M2) para distribuir los dineros a favor de los Herederos de la Familia Aguilar, apartándose del área restante real de estos, la cual es de sesenta y nueve mil ochocientos treinta y ocho metros cuadrados (69.838 M2) y tomando equivocadamente un área de ochenta y siete mil ochocientos treinta y nueve metros cuadrados (87.839 M2). Lo que quiere decir que, no existe congruencia respecto al área base utilizada para la distribución, pues no puede el Juzgado utilizar un área base menor para distribuir los dineros a unos comuneros, y utilizar un área base mayor para distribuir los dineros a los otros comuneros; ya que, a todas luces, esta decisión resulta arbitraria, contraria a derecho y desconoce los derechos de los comuneros a ser tratados en iguales condiciones.

En razón a lo anterior, es necesario que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, se pronuncie respecto a las inconsistencias mencionadas y establezca que: i) La distribución del dinero recibido por concepto del remate del predio objeto del proceso, no debe distribuirse con base en el "área" que ostenta cada uno de los propietarios (afirmación que sustentaré más adelante), sino conforme a "porcentaje", en proporción a la participación en la comunidad de cada uno de los comuneros; y, ii) Que, si es que los dineros van a ser distribuidos conforme a "área" y no conforme a "porcentaje" de participación, el área base tomada para efectuar la distribución, debe ser la misma para todos los comuneros.

2. Inconsistencia en la distribución de los dineros:

De conformidad con lo dispuesto en el documento de reparos a la sentencia, los dineros obtenidos por concepto del remate del predio objeto del presente proceso y los gastos efectivamente liquidados y asumidos por los comuneros, debieron ser distribuidos estimando el porcentaje de participación que ostenta cada uno de los comuneros en el bien común, y no conforme a un ítem de "área". En este sentido, debió tomarse el área total del predio que corresponde a veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20 Has 3.200 M2) como el cien por ciento (100%), y efectuarse los cálculos de asignación y distribución equitativa, en atención a porcentajes fijados según los derechos que ostenta cada comunero.

Si aplicamos el porcentaje de participación de la comunidad, según su área de propiedad, teniendo como base el área total del predio, arrojaría los siguientes porcentajes de participación en la comunidad:

TITULAR DEL DERECHO	ÁREA M2	PORCENTAJE (%) DE PARTICIPACIÓN
Ingenio La Cabaña S.A.	116.561,84	57.36%
Herederos Luis Francisco Rodríguez	16.800,00	8.27%

Herederos de Elvira Aguilar	9.331,68	4.59%
Herederos de Alba Mary Aguilar	11.920,18	5.87%
Herederos de Ana Cecilia Aguilar	27.520,18	13.54%
Herederos de Ligia Aguilar	21.067,00	10.37%
Total	203.200,88	100%

Así las cosas, estos son los porcentajes base que debe utilizar el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, en aras de distribuir lo siguiente:

- Los dineros recibidos por concepto del remate del predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 130-3624 y Cédula Catastral No. 0002-0006-0144, los cuales corresponden a la suma de mil treinta y seis millones de pesos m/cte. (\$1.036.000.000).
- Los gastos asumidos por la sociedad Ingenio La Cabaña, los cuales fueron efectivamente reconocidos por el Juzgado y corresponden a: i) Gastos por el pago de impuesto predial (diferentes años, de conformidad con las pruebas aportadas), los cuales ascienden a la suma de cuarenta millones cuatrocientos cuarenta y dos mil seiscientos diez pesos m/cte. (\$40.442.610.); y, ii) Gastos por pago de honorarios de la Sra. María Claudia Hidalgo y los peritos Sres. Pablo Javier Mina y Jerry Cesar Serrano, los cuales el Juzgado no estableció con claridad el monto reconocido.
- Los gastos asumidos por el Sr. José Ever Cándelo, los cuales fueron efectivamente reconocidos por el Juzgado.
- El pago del impuesto predial de los años 2016 y 2017, el cual asciende a la suma de doce millones setecientos treinta y seis mil novecientos cuarenta pesos m/cte. (\$12.736.940).
- Si lo considera procedente, el pago de los dineros faltantes por parte del Sr. Pablo José Borrero Medina (adjudicatario del bien objeto de remate), los cuales ascienden a la suma de setenta millones de pesos m/cte. (\$70.000.000) – idea que se sustenta y desarrolla más adelante.

Lo anterior, en aras de garantizar una decisión ajustada a derecho que, no solo distribuya los dineros recibidos por concepto del bien rematado, sino que también contenga la distribución de los otros puntos señalados, para que los comuneros tengan claridad referente a cuáles serán los dineros recibidos y cuáles serán los dineros retenidos para reembolso de gastos reconocidos.

3. Reconocimiento de Gastos:

- A)** El Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada (Cauca), mediante Auto Interlocutorio No. 62 del 18 de octubre de 2018, aclaró lo dispuesto en Auto Interlocutorio No. 47 del 16 de agosto del mismo año, con la finalidad de indicar el monto efectivamente reconocido, respecto de los gastos de división material que fueron presentados por Ingenio La Cabaña. En ese sentido, en la parte motiva de la providencia, el Juzgado señaló el reconocimiento de gastos, los cuales debidamente sumados, ascienden al valor de cuarenta millones cuatrocientos cuarenta y dos mil seiscientos diez pesos m/cte. (\$40.442.610).

Me permito relacionar los gastos reconocidos:

- Copia de factura No. 00769434 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de un millón cuatrocientos cuarenta y seis mil trescientos noventa y cuatro pesos m/cte. **(\$1.446.394)**).
- Copia de factura No. 00817850 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de tres millones novecientos treinta y nueve mil ochocientos setenta y cinco pesos m/cte. **(\$3.939.875)**).
- Copia de factura No. 00691808 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de dos millones ochocientos dieciséis mil setecientos ocho pesos m/cte. **(\$2.816.708)**).
- Copia de factura de fecha 26 de abril de 2008 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de tres millones doscientos once mil setecientos cincuenta y seis pesos m/cte. **(\$3.211.756)**).
- Copia de factura No. 00374122 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de tres millones doscientos treinta y cinco mil seiscientos doce pesos m/cte. **(\$3.235.612)**).
- Copia de factura de fecha 31 de marzo de 2006 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de dos millones quinientos ochenta y tres mil trescientos noventa pesos m/cte. **(\$2.583.390)**).
- Copia de factura No. 00083500 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de dos millones quinientos cincuenta y ocho mil ochocientos ocho pesos m/cte. **(\$2.558.808)**).
- Copia de factura No. 27731 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de un millón novecientos ochenta y ocho mil quinientos cuarenta y seis pesos m/cte. **(\$1.988.546)**).
- Copia de factura No. 5843 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de dos millones seiscientos ochenta y cinco mil cincuenta y cinco pesos m/cte. **(\$2.685.055)**).
- Copia de factura de fecha 30 de abril de 2002 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de un millón cuatrocientos treinta mil ochocientos noventa y siete pesos m/cte. **(\$1.430.897)**).
- Copia de factura No. 5657 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de un millón cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos cuarenta y un pesos m/cte. **(\$1.438.641)**).
- Copia de factura No. 5656 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de dos millones ochocientos ochenta mil seiscientos veintitrés pesos m/cte. **(\$2.880.623)**).

- Copia de factura No. 00649634 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de dos millones ochocientos dieciséis mil setecientos ocho pesos m/cte. **(\$2.816.708).**
- Copia de factura No. 00546379 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de dos millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos cincuenta y dos pesos m/cte. **(\$2.734.752).**
- Copia de factura No. 00441276 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de dos millones setecientos treinta y cuatro mil setecientos cincuenta y dos pesos m/cte. **(\$2.734.752).**
- Copia de factura No. 14773 (Se reconoce como gastos el valor que resulte de calcular los porcentajes que a prorrata le corresponde pagar a cada comunero sobre el valor de un millón novecientos cuarenta mil noventa y tres pesos m/cte. **(\$1.940.093).**

En este sentido, es claro que el Juzgado, en los Autos Interlocutorios ya señalados, reconoce que Ingenio La Cabaña incurrió en gastos por concepto del pago del impuesto predial (en diferentes años) del predio identificado con cédula catastral No. 0002-0006-0144, a favor de la comunidad. Sin embargo, en la Sentencia No. 04-2018, no efectuó la distribución de dichos gastos entre los comuneros del predio, ni resolvió referente a como procedería el reembolso de estos dineros a Ingenio La Cabaña, siendo esto absolutamente necesario; pues al no hacerlo, estaría dando a entender que las sumas de dinero que fueron reconocidas, no serán pagadas; lo que vulneraría los derechos de la sociedad que represento.

Así las cosas, es necesario que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, se pronuncie respecto a la distribución y reembolso de los gastos por pago de impuesto predial que ya fueron reconocidos a Ingenio La Cabaña, con la finalidad de que la sociedad pueda acceder el respectivo reintegro de lo sufragado.

Teniendo como base el porcentaje de participación en la comunidad, me permito distribuir entre los comuneros, los gastos que se deben asumir por concepto de impuesto predial:

Valor a Distribuir: Cuarenta millones cuatrocientos cuarenta y dos mil seiscientos diez pesos m/cte. **(\$40.442.610.)**

COMUNERO	PORCENTAJE (%) DE PARTICIPACIÓN	VALOR A ASUMIR (\$)
Francisco José y Jimena Rodríguez Barbetti	8,27%	<u>3.344.603,85</u>
Herederos Ligia Aguilar	10,37%	<u>4.193.898,66</u>
Herederos Elvira Aguilar	4,59%	<u>1.856.315,80</u>
Herederos Alba Mary Aguilar	5,87%	<u>2.373.981,21</u>

Herederos Ana Cecilia Aguilar	13,54%	<u>5.475.929,39</u>
Total del valor a asumir por los otros comuneros	42,64%	<u>17.244.728,9</u>
Ingenio La Cabaña S.A.	57,36%	23.197.881,10
Total	100,00%	\$40.442.610

De esta forma, es evidente que se debe reintegrar a Ingenio La Caña, el valor correspondiente a la suma de los dineros que deben asumir los otros comuneros, el cual asciende a diecisiete millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos veintiocho pesos con nueve centavos m/cte. (\$17.244.728.9).

- B)** El Juzgado señaló en el Auto Interlocutorio No. 62 que, procedía la modificación de lo dispuesto en el punto tercero del resuelve del Auto Interlocutorio No. 47, en el sentido de establecer que Ingenio La Cabaña participó en el pago de los honorarios de la Sra. María Claudia Hidalgo, y realizó el pago de los honorarios de los peritos Sres. Pablo Javier Mina y Jerry Cesar Serrano. De esta forma, debió contemplarse igualmente en la sentencia, la distribución y reembolso de los dineros pagados por Ingenio La Cabaña por los conceptos señalados (soportados mediante las pruebas documentales aportadas al escrito del recurso de reposición interpuesto frente al Auto No. 47 del 16 de agosto de 2018, en donde se solicitó la inclusión de los gastos señalados), pero no fue así.

Por lo anterior, es necesario que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, se pronuncie respecto a la distribución y reembolso del dinero pagado para sufragar los gastos de honorarios mencionados, que ya fueron reconocidos a Ingenio La Cabaña; con la finalidad de que la sociedad: i) Tenga claridad respecto al monto reconocido por este concepto, pues en los Autos Interlocutorios proferidos por el Juzgado, si bien se menciona que se reconocen estos gastos, no se especifica el monto, así como tampoco se realiza su distribución, para conocer el valor que se reembolsará a la sociedad que represento; y, ii) Pueda hacer valer sus derechos y obtener el reintegro de lo pagado a favor de la comunidad.

Ingenio La Cabaña, asume entender que se reconoce el valor de ciento cincuenta mil pesos m/cte. (\$150.000) que canceló a los Sres. Pablo Javier Mina y Jerry Cesar Serrano, y que se reconoce el valor pagado a la Sra. María Claudia Hidalgo, respecto a su participación en los honorarios (Teniendo en cuenta que el Sr. José Ever Cándelo, presentó un gasto por ciento cincuenta mil pesos m/cte. (\$150.000) por concepto de honorarios a la misma Sra. María Claudia Hidalgo, y que el juzgado reconoció tal gasto, debe tenerse en cuenta en la distribución, que deberá ser descontado a los otros comuneros y no a Ingenio La Cabaña, quien ya lo asumió).

4. Inconsistencia en la tasación del valor pagado.

Tal como lo manifesté en el escrito de raparos a la Sentencia No. 04-2008, el Juzgado no atendió a lo manifestado por el Sr. Edgar Adel Manzano Valencia, perito evaluador designado dentro del proceso, en el informe de Avalúo, mediante el cual expuso que "(...) luego de consultar a expertos sobre el valor de la tierra en terrenos aledaños al inmueble, es procedente que el suscrito, en calidad de Auxiliar de la

Justicia incremente en \$500, el valor del metro cuadrado, quedando así en un valor de \$5.000, el M2, es decir, se le da un valor de CINCUENTA MILLONES (\$50.000.000) la Hectárea (...)". Pues de haberlo hecho, no habría adjudicado (erróneamente) en remate, un predio de supuestamente veintidós hectáreas mil doscientos metros (22 Has. 1.200 M2) por la suma de mil treinta y seis millones de pesos m/cte. (\$1.036.000.000).

En este punto, es importante precisar lo siguiente: i) Que el predio objeto del presente proceso, de conformidad con el avalúo y en atención a los títulos y material probatorio dentro del proceso, tal como ya se manifestó en el presente escrito, es de un área de veinte hectáreas tres mil doscientos metros cuadrados (20 Has. 3.200 M2) y no de veintidós hectáreas mil doscientos metros cuadrados (22 Has. 1.200 M2) como equivocadamente fue adjudicado en remate; y, ii) Que, si el Juzgado considero a su arbitrio y sin atender a los diferentes escritos y documentos allegados por Ingenio La Cabaña y otros terceros, que el predio objeto de remate tenía un área distinta a la real, es decir, veintidós hectáreas mil doscientos metros cuadrados (22 Has. 1.200 M2), entonces fijó erróneamente el valor del remate, pues tal como ya se expresó, el valor del metro cuadrado (M2) fue establecido por el perito avaluador en cinco mil pesos m/cte. (\$5.000), es decir que, la suma de dinero que debió cancelar el Sr. Borrero para obtener la adjudicación del predio era de mil ciento seis millones de pesos m/cte. (\$1.106.000.000) y no de mil treinta y seis millones de pesos m/cte. (\$1.036.000.000). En este sentido, es evidente que hay un faltante de setenta millones de pesos m/cte. (\$70.000.000), el cual debe ser cancelado por el Sr. Borrero, pues de lo contrario se estaría hablando de un enriquecimiento sin justa causa por parte de este, al haber pagado una suma de dinero que equivale a un predio de (20 Has. 3.200 M2), pero haber recibido en remate un predio de mayor área de extensión (22 Has. 1.200 M2).

Teniendo como base el porcentaje de participación en la comunidad, me permito distribuir entre los comuneros, el valor adicional que se obtendría, de acatarse lo anteriormente mencionado:

Valor a Distribuir: Setenta millones de pesos (\$70.000.000)

COMUNERO	PORCENTAJE (%) DE PARTICIPACIÓN	DISTRIBUCIÓN (\$)
Ingenio La Cabaña S.A.	57,36%	39.925.200.000
Francisco José y Jimena Rodríguez Barbeti	8,27%	5.789.000
Herederos Ligia Aguilar	10,37%	7.529.000
Herederos Elvira Aguilar	4,59%	3.213.000
Herederos Alba Mary Aguilar	5,87%	4.109.000
Herederos Ana Cecilia Aguilar	13,54%	9.478.000
Total	100,00%	70.000.000

II. PETICIONES:

PRIMERA: Que se aclare, adicione o en su defecto se revoque la Sentencia No. 4 - 2018, mediante la cual el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada, distribuye y ordena entregar los dineros recibidos por concepto del predio rematado, y se atienda a los argumentos expuestos en el presente documento, así como en el documento de reparos a la sentencia, con la finalidad de que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán subsane las inconsistencias mencionadas.

SEGUNDA: Que, en consonancia con el punto anterior, se ordene la distribución tanto de los dineros recibidos por concepto del remate del predio objeto del proceso, como los gastos reconocidos, de conformidad con el porcentaje de participación que ostenta cada comunero en el predio, acatando los argumentos expuestos en el presente escrito, así como en el documento de reparos a la sentencia.

TERCERA: Que se determine que la subasta del predio objeto del proceso, quedó en firme una vez se realizó la entrega y el registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada, la cual quedó finiquitada el 12 de enero de 2018.

CUARTA: Que se considere que el bien inmueble objeto del proceso corresponde a un predio de veintidós hectáreas mil doscientos metros cuadrados (22 Has. 1.200 M2), se ordene al sr. Pablo José Borrero Medina proceder a consignar la diferencia entre mil ciento seis millones de pesos m/cte. (\$1.106.000.000) y mil treinta y seis millones de pesos m/cte. (\$1.036.000.000), es decir, la suma de setenta millones de pesos m/cte. (\$70.000.000), dado que el perito avaluador estableció un precio de cinco mil pesos m/cte. (\$5.000.) por metro cuadrado (M2).

QUINTA: Que, de considerarse procedente, en atención a los argumentos expuestos, a las inconsistencias materiales que se han vislumbrado dentro del proceso, y a los principios de interpretación de las normas procesales y primacía de la realidad material sobre los aspectos formales; se ordene nulificar o dejar sin efecto la subasta del bien común de fecha 29 de marzo de 2016, pues se remató en pública subasta un predio que difiere en su cabida y linderos del predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 130-3624 y Cédula Catastral No. 0002-0006-0144; hecho que puede verificarse con la autoridad competente "Instituto Geográfico Agustín Codazzi" (IGAC). Lo anterior, en aras de garantizar no solo los derechos de las partes intervinientes, sino también los derechos de los terceros afectados en sus predios aledaños.

III. COMPETENCIA:

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán es competente para conocer del presente documento, el cual contiene la sustentación a los reparos hechos a la Sentencia No. 04-2018, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada (Cauca).

IV. ANEXOS:

No se presentan anexos, pues los documentos referenciados en el presente escrito, reposan en el expediente del proceso.

V. NOTIFICACIONES Y CORRESPONDENCIA:

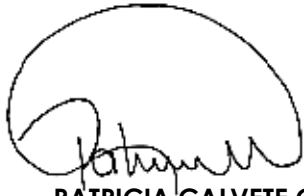
La suscrita las recibirá en:

Dirección: Calle 23 Norte. No. 4N-50, Piso 9, Edificio el Coral de Cali (Valle).

Teléfono: (+57) (2) -3930305

Correo electrónico: pcalvete@ingeniolacabana.com / lbustos@ingeniolacabana.com

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricia Calvete Camargo', enclosed within a large, hand-drawn oval.

PATRICIA CALVETE CAMARGO

C.C. 63.292.638

T.P. 97.026 del C.S. de la J.